

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Skanderborg den 16. februar 2018 kl. 13.00 på Vejle Center Hotel.

Deltagere: Fra bestyrelsen formand Peer Lykke Hansen, Peter Rasmussen, John Rohde Jensen og Ann Wittus.
Derudover deltog uden stemmeret repræsentantskabsmedlem Andreas Wittus, Søren Christian Sørensen, Gerhard Ahlers samt Tao Loft og Rebecca Ory.

Fra administrationen deltog forretningsfører Ebbe Johansson, Trine Taulbjerg Slot som optog referat af mødet.

Afbud fra: Anne Sakariassen

Ebbe Johansson åbnede mødet og bød velkommen.

Dagsorden for organisationsmødet:

1. Meddelelser fra administrationen
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget
3. Nybyggeri/renovering
4. Udlejningssituationen.
5. Indkomne forslag
6. Valg af næstformand.
7. Deltagelse i Landsrepræsentantskab den 17. og 18. maj 2018.
8. Eventuelt

Forretningsfører Ebbe Johansson bød velkommen.

Ad 1. Meddelelser fra administrationen**Elektroniske boligtilbud**

Som bekendt har vi fra marts udsendt elektroniske boligtilbud til alle de boligsøgende, der ønsker det. Årligt udsender Lejerbo ca. 116.000 boligtilbud, så besparelsespotentialer var til at få øje på ved at få fra papirpost til mail. Samtidig har de elektroniske boligtilbud været efterspurgt af mange boligsøgende, der opfatter boligtilbud på mail som en forbedret service.

Det endelige mål er, at 85 % af boligtilbuddene bliver udsendt elektronisk. Henover foråret har tallet været på 66-68 %. Men i juli er tallet kommet op på 76,5 %.

Dermed er vi godt på vej mod målet og arbejder løbende på, at endnu flere boligsøgende tilmelder sig de elektroniske boligtilbud.

Kontingent LLO

En almen boligafdeling har mulighed for at melde sig ind i LLO eller andre lignende lejerforeninger via en såkaldt **sekretariatsaftale**. Med en sådan aftale er det boligafdelingen og ikke den enkelte lejer, der opnår medlemskab. Det er imidlertid både afdelingen og de enkelte lejere som enkeltperson, der

kan søge rådgivning i foreningen. Der kan derimod ikke indgås et kollektivt medlemsskab, hvor de enkelte lejere figurerer som medlemmer, men hvor udgiften til medlemsskabet betales via afdelingens driftsbudget.

Organisationsbestyrelsen har det overordnede juridiske og økonomiske ansvar for de enkelte afdelingers drift. Det er organisationsbestyrelsen, der har kompetencen til at indgå alle aftaler udadtil – altså både aftaler, der vedrører selve boligorganisationen og aftaler, som vedrører den enkelte afdeling.

En afdeling har ikke kompetence til at indgå en sekretariatsaftale uden organisationsbestyrelsens samtykke. Det er i den forbindelse uden betydning, om beslutningen er truffet på afdelingsmødet eller ved en urafstemning.

Afdelingen skal derfor søge organisationsbestyrelsen om samtykke forud for indgåelse af en sekretariatsaftale.

Organisationsbestyrelsen kan i så fald give samtykke til medlemskab, hvis man mener, at afdelingen har behov for en anden form for vejledning eller supplerende vejledning i forhold til den vejledning, som boligorganisationen yder afdelingen. Aftalen indgås i givet fald af organisationsbestyrelsen og udgifterne til sekretariatsaftalen indgår i afdelingens driftsbudget.

Hvis organisationsbestyrelsen vurderer, at der ikke er behov for en sekretariatsaftale, kan man underkende afdelingens beslutning om medlemskab, ligesom man til enhver tid kan stoppe allerede indgåede aftaler.

Ovennævnte afholder ikke den enkelte lejer fra individuelt og for egen regning at melde sig ind i LLO eller en anden lignende lejerforening.

Normalt anbefaler BL, at man accepterer et afdelingsmødes ønske om en sekretariatsaftale med LLO el. lign. Det gør BL, fordi et sådant behov som regel udspringer af en uoverensstemmelse, som kan risikere at blive større ved at nægte beboerne rådgivning i LLO. Og man skal jo altid overveje, om LLO vil kunne medvirke til at uoverensstemmelserne bliver løst.

Ændring af driftsbekendtgørelsen

I forbindelse med effektiviseringskravene til den almene sektor er der kommet ændringer til driftsbekendtgørelsen for almene boliger. Ændringerne har således til formål, at fremme effektiviseringen af driften af de almene boligorganisationer og af de enkelte afdelinger.

Der er bl.a. sket ændringer vedrørende følgende:

Organisationsbestyrelsernes ansvar: Det præciseres, at det er organisationsbestyrelsen, der skal påse, at boligorganisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol samt løbende fremmer kvalitet og effektivitet under hensyn til almenboliglovens formål og målsætninger. Dette gør organisationsbestyrelserne i Lejerbo allerede i høj grad bl.a. via arbejdet med budgetstrategier o. lign.

Organisationsbestyrelsens årsberetning: Der præciseres en række økonomiske forhold, som skal medtages i årsberetningen. Dette gælder bl.a. en nærmere redegørelse for den økonomiske udvikling samt den udøvede økonomistyring og egenkontrol i boligorganisationen og dens afdelinger i regnskabsåret samt eventuelle forhold påtalt af revisor. Dette krav opfylder årsberetninger for organisationerne i Lejerbo allerede i høj grad.

Drifts- og vedligeholdelsesplaner: Der lægges op til en trinvis implementering af 30-årige drifts- og vedligeholdelsesplaner. Pr. 1. januar 2018 skal drifts- og vedligeholdelsesplanerne således være 15-årige. I Lejerbo begynder man dog allerede at implementere 30-årige drifts- og vedligeholdelsesplaner pr. 1. januar 2018.

Granskning af drifts- og vedligeholdelsesplan: Fremover skal en ekstern uvildig byggerådgiver granske drifts- og vedligeholdelsesplanerne hvert 5. år. Granskningen skal være foretaget første gang inden 1. januar 2022. Det er ikke specificeret, hvem en ekstern uvildig byggerådgiver kan være, hvorfor vi bl.a. vil undersøge, om en sådan kan være et andet alment boligselskab.

Forvaltningsrapporten: Forvaltningsrevisionen skal foretage undersøgelser af, hvorvidt boligorganisationernes forretningsgange fremmer sparsommelighed, og komme med eventuelle anbefalinger hertil. Forretningsgangene udarbejdet i Lejerbo har allerede som målsætning at sikre de mest effektive arbejdsprocesser.

Regler vedr. sprøjtning

Der er kommet nye regler vedr. sprøjtning.

Inden 1. juli 2020 skal alle registreres i Miljøstyrelsens database (MAB) for at få lov til at købe og benytte sprøjtemidler.

Hvis et sprøjtecertifikat er mere end 4 år gammelt, skal man enten tage et nyt kursus i hånd- og rygsprøjtecertifikat på to dage, eller også skal man søge om dispensation hos Miljøstyrelsen. Hvis man vil sprøjte med andet end hånd- og rygsprøjter, skal man have et certifikat, som det tager 74 timer (10 dage) at erhverve.

Hvis man sprøjter uden, at man har autorisation til dette, kan man få en bøde.

Hvis en boligorganisation ønsker at sprøjte, kan arbejdsmiljølederen være behjælpelig med at få tilmeldt medarbejdere til kurser, registrering i MAB mv.

Man skal imidlertid være opmærksom på, at der ikke må sprøjtes med pesticider i områder, der ligger tæt på drikkevandsboringer, og at der lokalt vil kunne være andre restriktioner, som kan oplyses af kommunens tekniske forvaltning.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 2017/18) kr. 7.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Skanderborg. Bestyrelsen besluttede at formanden får halvdelen, og de sidste 4 bestyrelsesmedlemmer deler det resterende.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2016 – 30/9 2017, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2016 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2018 – 30/9 2019.

Desuden er udsendt en CD rom indeholdelse dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2016 – 30/9 2017, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2018 – 30/9 2019 og dels tilstandsrapport for afdelingerne.

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra alle afdelinger.

I den udsendte årsberetning er redegjort for årets resultat og balance i hovedtal samt status og udvikling i boligorganisationens egenkapital. Egenkapitalen beskrives som organisationens disponible midler i arbejdskapital og dispositionsfond.

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud.

Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial status.

Vedrørende budget for afdelingerne for 2018/19 skal organisationsbestyrelsen tage stilling til følgende tilskud fra dispositionsfonden

- Afdeling 663-0 kr. 15.000 – for at holde huslejen nede

Organisationsbestyrelsen godkendte tilskud fra dispositionsfonden på kr. 15.000 til afdeling 663-0.

Afdelingsbudgetter

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejereguleringer i de enkelte afdelinger for den kommende periode

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m ²	Ændring i %
0433-0	Kirsebærvænget, Skovby	Familiebolig	816,15	823,87	7,72	0,95%
0433-0	Kirsebærvænget, Skovby	Ældrebolig	849,97	857,69	7,72	0,91%
0663-0	Møllevejen, Stjær	Ældrebolig	949,52	966,23	16,71	1,76%
0799-0	Rønnebærvænget, Skovby	Familiebolig	932,44	942,44	10,00	1,07%

Organisationens dispositionsfond – dækning af lejetab og tab ved fraflytninger

I.h.t. bekendtgørelse om drift af almene boliger, § 41, skal dispositionsfonden i regnskabsåret 2016/17 dække tab ved lejeledighed 100% og tab ved fraflytninger med et beløb, der ligger udover 322 kr. pr. lejemålsenhed. Administrationen har ved brev af 11. januar 2014 til Skanderborg Kommune bedt om fritagelse for denne dækning, da dispositionsfondens disponible beløb ikke overstiger 2/3 af det fastsatte minimumsbeløb på kr. 5.588 – altså kr. 3.725 pr. lejemålsenhed. Dispositionsfonden disponible beløb udgør pr. 30/9 2017 1.403 kr. pr. lejemålsenhed.

Administrationen har ikke modtaget svar fra Skanderborg Kommune, hvorfor emnet bør tages op ved næstkommende dialogmøde.

Det er dog boligorganisationens bestyrelse, der skal tage stilling til, om denne fritagelse fortsat skal søges eller ej. Administration indstiller, at der stadig søges om fritagelse for at dække tab ved lejeledighed og tab ved fraflytninger udover 322 kr. pr. lejemålsenhed, da organisationens økonomi bliver for sårbar.

Der var herefter ikke yderligere bemærkninger til dette punkt, og det konkluderedes,

at beretningen blev godkendt,

at de i denne indeholdte forslag og anmodninger blev imødekommet

at årsregnskab og revisionsprotokol blev godkendt og underskrevet, herunder regnskab for afdeling 433-0, 663-0 og 799-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 433-0, 663-0 og 799-0.

Ad 3. Nybyggeri/reovering

Ebbe Johansson meddelte, at der ikke er planer for øjeblikket.
Det gamle Rådhus var interessant, men gik desværre til anden side.

Ad 4. Udlejningssituationen

Ebbe meddelte at der pt. ikke er udlejningsproblemer, men derimod pæne ventelister i afdelingerne i organisation Skanderborg.

Ad 5. Indkomne forslag

Ingen forslag modtaget.

Ad. 6. Valg af næstformand

Peter Rasmussen blev genvalgt.

Ad 7. Deltagelse i Landsrepræsentantskab den 17. og 18. maj 2018.

Peer Lykke Hansen og Peter Rasmussen deltager i landsrepræsentantskabsmødet den 17. og 18. maj 2018. Hvis nogen ønsker at deltage som observatør, bedes de meddele dette til Formanden inden da.

Ad 7. Evt.

Peer Lykke orienterede:

Vedr. syn af lejligheder. Der er ikke kommet meget godt ud af den nye løsning med Kim Reinewald. Malerarbejde er ikke lavet ordentlig, og man mener ikke at Kim er velvillig til at kigge på småting som malerarbejde, emhætte, mv. Problemet er drøftet med driftschef Ole Aastrup.
Der har været afholdt møde med Kim Reinewald. Desuden er boliger ikke synet udvendigt, og der er terrasser der ikke er i ordentlig stand.

Det skal være en kompetent medarbejder der syner, og der skal findes ud af hvordan der synes mest effektivt fremadrettet.

Ebbe Johansson finder sammen med Ole Aastrup en løsning.

Besparelser blev drøftet. Per oplyste, at det kun er Rønnebærvænget der har deres eget lys – her kan man måske skifte til LED. Ellers kan der måske spares på ventilationen. Genvex bliver for dyrt.

Driften har evt. forslag til hvor der skal bespares.

Der kan muligvis spares på forsikringer, konto 114, drift, beboerservice, skadedyrsbekæmpelse, renovation, grønne områder, mv.

Godkendt af formanden, den 22.02.15

